

Raadsvoorstel

Waalre, 29 november 2016

Vergaderdatum	: 20 december 2016
Voorstelnummer	: 2016-58
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: K. de Jong
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat.
Grondslag raadsbesluit	: Het vaststellen van een bestemmingsplan is op grond van de bepalingen van de Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan "Molenstraat-Dreefstraat" vast te stellen;
3. Voor het exploitatiegebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan "Molenstraat-Dreefstraat".

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan "Molenstraat-Dreefstraat" vast te stellen;
3. Voor het exploitatiegebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het gebied tussen de Molenstraat en Dreefstraat aan de westzijde van Waalre-dorp is al enkele jaren een woningbouwontwikkeling voorzien. Deze plannen zijn onder meer benoemd in de gebiedsvisie "Kansen voor nieuwe combinaties" (verder te noemen: gebiedsvisie Westrand Waalre) die is opgesteld voor het (buiten)gebied aan de westrand van de kern Waalre.

De uitwerking van de plannen heeft geleid tot een opzet waarbij ca. 40 woningbouwkavels zullen worden uitgegeven, waarvan een 16-tal onder de noemer 'Ruimte voor Ruimte'. Daarnaast zullen ook zes woningen in het sociale segment worden ontwikkeld. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan in 2012 in procedure is gebracht heeft het project door omstandigheden enige tijd stilgelegen. Inmiddels is de ontwikkeling echter weer opgepakt en heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2016 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure.

In het kader van de zienswijzenprocedure zijn 4 zienswijzen ontvangen, welke zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage bijgevoegde 'Nota van beantwoording'. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling van het gebied invulling krijgen. Met deze ontwikkeling vindt een afronding plaats van de westrand van de kern Waalre. Omdat sprake is van een ontwikkeling met (deels) Ruimte voor Ruimte kavels en het aantal van dit soort kavels binnen de gemeente daarmee op 34 komt worden met deze ontwikkeling bovendien financiële middelen gegenereerd. Op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling ontvangt de gemeente namelijk voor elke Ruimte voor Ruimte kavel boven het aantal van 30 een bijdrage. In totaal gaat het om een bedrag van €250.000,-. Deze middelen dienen wel te worden ingezet voor (landschappelijke) kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied. Wij willen deze aanwenden voor de uitvoering van projecten in het buitengebied, binnen het gebied van de gebiedsvisie Westrand Waalre, zoals het project "Dommeldal-De Hogt".

Beoogd resultaat

De invulling van het gebied tussen de Molenstraat en Dreefstraat in Waalre met een reeds langere tijd voorziene woningbouwontwikkeling. De middelen die vrij komen vanuit deze ontwikkeling zullen worden ingezet in de uitvoering van projecten uit de gebiedsvisie Westrand Waalre, zoals bijvoorbeeld het project "Dommeldal-De Hogt".

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen

De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en daarna beantwoord. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen". Conclusie is dat geen van de zienswijzen aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen.

2.1 Na de vaststelling kan de locatie Molenstraat-Dreefstraat na jaren van voorbereiding eindelijk gerealiseerd worden

Het project voor de realisatie van woningen op deze locatie loopt feitelijk al sinds 2008, toen de eerste gesprekken werden gevoerd. Na een langdurig proces, waarbij zelfs enige tijd onduidelijk was of het project nog doorgang zou vinden, is het plan nu eindelijk zover dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld en met de realisatie kan worden gestart.

2.2 Met het bestemmingsplan worden twee jarenlang lopende 'probleemgevallen' eindelijk opgelost

Naast de ontwikkeling van nieuwe woningen in het gebied worden hiermee ook twee lang bestaande 'probleemgevallen' opgelost. Het betreft twee binnen het plangebied gelegen particuliere percelen aan de Dreefstraat. Bij het ene perceel is sprake van een bouwvlak dat niet overeenkwam met de daadwerkelijk op het perceel staande woning en in het andere geval gaat het om bewoning van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. In het verleden is al diverse malen (zonder succes) geprobeerd een oplossing voor deze situaties te realiseren, maar met de huidige ontwikkeling kan eindelijk een passende oplossing worden geboden.

2.3 Het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente positieve financiële effecten

Voor de gemeente Waalre hebben de vaststelling (en het onherroepelijk worden) van het bestemmingsplan positieve financiële gevolgen. Naast de gebruikelijke afdrachten op grond van de Nota Kostenverhaal heeft de gemeente daarnaast, vanwege de realisatie van 16 Ruimte voor Ruimte kavels in het plan, recht op een financiële bijdrage van de provincie Noord-Brabant. Ook is eerder een perceel in het plangebied, dat eigendom was van de gemeente, verkocht aan de ontwikkelende partij.

3.1 Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor een exploitatieplan niet vereist is

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. In dit geval is hiervan sprake en is het kostenverhaal verzekerd via de op 6 juni 2016 gesloten anterieure overeenkomst, waarmee is voldaan aan de wettelijke eisen.

Kanttekeningen

1.1 Er is een kans dat beroep wordt ingesteld of een reactieve aanwijzing wordt gegeven

Ondanks het feit dat wij van mening zijn dat de zienswijzen geen aanleiding geven het plan te wijzigen, bestaat de kans dat beroep wordt ingesteld tegen het vaststellingsbesluit. De provincie Noord-Brabant heeft ook de mogelijkheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven. Gezien de inhoud van de zienswijzen is het risico dat beroep wordt ingesteld ons inziens gering.

2.1 Het project zal na vaststelling niet direct gerealiseerd zijn

Hoewel de planontwikkeling al de nodige jaren loopt zal het project niet direct geheel gerealiseerd en afgerond zijn. Het betreft immers de verkoop van bouwkavels en geen projectmatige bouw, waardoor niet in één bouwstroom zal worden gebouwd.

2.2 Ten aanzien van de woningbouw zijn geen specifieke duurzaamheidsmaatregelen vastgelegd

De ontwikkeling kent een lange voorgeschiedenis. Omdat duurzaamheid in de periode waarin het plan is ontwikkeld landelijk maar ook binnen onze gemeente nog veel minder nadrukkelijk in beeld was dan nu het geval is, heeft dit slechts zeer beperkt aandacht gehad bij het tot stand komen van het plan. Om deze reden kunnen in deze eindfase van de planontwikkeling geen extra eisen op dit vlak worden opgelegd. Daarnaast is sprake van de ontwikkeling van individuele bouwkavels, wat het opleggen van eisen, voor zover dat (juridisch) mogelijk zou zijn op grond van de huidige wet- en regelgeving, nog complexer. Omdat toch wordt gestreefd naar de realisatie van duurzame woningen wordt door de ontwikkelende en verkopende partij in het voortraject richting kopers hieraan veel aandacht besteed. Zo zal de kopers begeleiding worden aangeboden van een duurzaamheidscoach.

Kosten en dekking

De kosten voor de procedure en de uiteindelijke realisatie van het project komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor eventuele planschade die zou voortvloeien uit deze ontwikkeling.

Door de realisatie van het project krijgt de gemeente beschikking over de nodige financiële middelen die kunnen worden ingezet voor projecten in het kader van de gebiedsvisie voor de Westrand van Waalre. Enerzijds betreft het een bijdrage op basis van de anterieure overeenkomst, anderzijds de bijdrage vanuit de provincie Noord-Brabant op basis van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit worden gepubliceerd en hebben belanghebbenden, die eerder een zienswijze hebben ingediend, gedurende zes weken de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan worden gestart met de uitvoering. Omdat er sprake is van een kavelontwikkeling zal niet direct het gehele gebied in ontwikkeling worden genomen. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat in ieder geval zal worden gestart met het bouw- en woonrijp maken

van het gebied zodra 10 bouwkavels zijn verkocht. Afhankelijk van de verkoop van de kavels zal het gebied de komende jaren zijn definitieve invulling krijgen.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de Schakel, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt geplaatst op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en zal daar voor een ieder te raadplegen zijn.

Naast de algemene bekendmaking van het besluit op de hiervoor vermelde manier zullen de indieners van de zienswijzen rechtstreeks worden geïnformeerd over het besluit en de beantwoording van hun zienswijzen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat
- Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlagen ter informatie

Dit raadsvoorstel bevat alle relevante informatie.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer